

КУЛЬТУРНО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР ИСТОРИЧЕСКОЙ РЕКОНСТРУКЦИИ «ПАНСКАЯ УСАДЬБА»

**Фока М.М., Воинова М.В., Клименко Е.А.,
Юденюк Н.А., Счетчикова И.С., Лис О.С.,**
студенты 3 курса ГГУ им. Ф. Скорины

Научный руководитель:
преподаватель-стажер *Н.П. Климова*
(УО «Гомельский государственный университет
им. Ф. Скорины»)

БИЗНЕС-ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Характеристика намечаемой к выпуску продукции: планируется оказание гостинично-туристических услуг на базе исторической усадьбы. Данный вид деятельности направлен на удовлетворение потребностей отечественных и зарубежных туристов в ознакомлении с историей, культурой, обычаями, духовными и религиозными ценностями белорусов. Преимуществом перед конкурентами будет являться то, что кроме услуг, предлагаемых обычными агро-усадьбами (баня, охота, рыбалка и прочее), туристам будет предложен широкий круг культурных услуг (экскурсии, лекции, выставки, вечера исторической реконструкции и т. д.). Также планируется сотрудничество с клубами исторической реконструкции и крупными производственными предприятиями для проведения на территории усадьбы ярмарок (распродаж) одежды и предметов интерьера в белорусском стиле. Новизна бизнес-предложения заключается в сочетании нескольких видов туризма (экскурсионный, экологический, культурный, фольклорный, событийный и т. д.).

Предполагаемая форма участия инвестора в проекте: долгосрочное среднерисковое реальное прямое инвестирование внутри страны.

Стоимость бизнес-проекта: 300 тыс. долл.

Суммарная потребность в инвестициях:

300 тыс. долл.,

в т. ч. по источникам:

заемных источников: 115 тыс. долл.;

прямых инвестиций: 185 тыс. долл.

Направления использования инвестиций: покупка усадьбы, ремонт зданий, благоустройство территории, пополнение оборотных активов.

Показатели эффективности проекта:

ставка дисконтирования: 20 %;

динамический срок окупаемости проекта: 4,85 лет;

индекс доходности: 1,13;

внутренняя норма доходности: 34 %;

чистый дисконтированный доход: 40 тыс. долл.

Дата составления инвестиционного предложения: 27.09.2014.

ПАСПОРТ БИЗНЕС-ПРОЕКТА

1. Информация о проекте

Название проекта: Культурно-развлекательный центр исторической реконструкции «Панская усадьба».

Описание и цель инвестиционного проекта: целью является приобретение комплекса объектов бывшей усадьбы, создание инфраструктуры в г. п. Порозово для развитого приема туристов.

Место расположения: Республика Беларусь Гродненская область, Свислочский район, г. п. Порозово, ул. Полетаева, 64.

Описание: Туризм является одной из важнейших сфер современной экономики, он оказывает благотворное влияние на развитие других секторов экономики, включая гостиничное хозяйство, транспорт и коммуникации, строительство, сельское хозяйство, розничную торговлю, производство и торговлю сувенирами и другие, являясь катализатором их развития [1]. Создание предлагаемого центра соответствует подпрограмме «Развитие объектов туристической индустрии» программы развития туризма Республики Беларусь [1].

В комплекс приобретаемой усадьбы входят 4 одноэтажных объекта, на базе которых планируется создание культурно-развлекательного центра, а именно: гостиницы, столовой, бани, выставочного зала исторических изделий. Реконструкция и дизайн будут проведены в старобелорусском стиле. В зданиях имеются внутренняя отделка, а также перегородки. Материал стен: брус и кирпич. Имеющиеся коммуникации – электроснабжение, отопление (печное, котельная), питьевая вода, снабжение горячей водой, канализация, мощение асфальтобетонное, площадь застройки – 2403 м². На территории усадьбы обустроены 3 колодца, водопровод и скважины. Усадьба в Порозове принадлежала шляхетскому роду Багудяк, затем Бутовт-Анжайковичам. Усадьба заложена в конце XIX – начале XX в. в стиле неobarocco.

Преимуществом расположения является хорошая транспортная доступность: в 100 километрах от усадьбы находится аэропорт, в 20 километрах от объекта – районный центр и железная дорога, областной центр находится в 80 километрах от усадьбы. Рядом с усадьбой проходят дороги республикан-

ского назначения – Р 78, Р 98. К усадьбе примыкает асфальтная подъездная дорога. Парк на территории также имеет историко-культурную ценность, на нем заложен многообразный видовой состав насаждений (туя, липа, слива, осина, ясень, дуб, граб, яблони, ель, тополь, береза, клен, сосна и др.), что обеспечивает экологически чистую окружающую среду.

Создание культурно-развлекательного центра исторической реконструкции на базе экоагроусадьбы «Панская усадьба» позволит также создать новые рабочие места в г. п. Порозово, развить местную инфраструктуру.

Ожидаемый результат: удовлетворение туристического спроса в сфере культурно-развлекательных программ, ознакомление туристов с культурой и традициями белорусского народа в XVI–XVIII вв.

Привлекательность проекта: удачное месторасположение, природные красоты, наличие водоема на территории усадьбы, экологичность, присутствие исторических факторов, широкий спектр предоставляемых услуг, качество обслуживания, индивидуальный подход к каждому клиенту, техническая оснащенность, возможность использования местного сырья.

2. Продукция

Наименование продукции (услуг): планируется широкий спектр предлагаемых услуг. В первую очередь это гостиничное и экскурсионное обслуживание.

Туристам, посещающим усадьбу, будет предложено: экскурсии в Национальный парк «Беловежская пуща»; пешие прогулки; конные прогулки; водные прогулки; рыбалка (на территории усадьбы); охота; вечера у костра под гитару; ознакомление со старыми рецептами белорусской кухни; гостиничные услуги и т. д.

В зимнее время: лыжные прогулки; новогодние праздники с участием Деда Мороза и Снегурочки; проводы зимы и встреча весны.

На базе усадьбы будет работать: русская баня, бильярд, столовая. Возможно проведение в старобелорусском стиле свадеб, банкетов. Будут проводиться ярмарки, рыцарские турниры, фестивали.

Новизна бизнес-предложения заключается в сочетании нескольких видов туризма (экскурсионный, экологический, культурный, фольклорный, событийный и т. д.).

Необходимость:	имеется	требуется	не требуется
– патентной защиты			+
– лицензирования продукции			+
– лицензирования вида деятельности			+
– сертификации продукции			+

3. Маркетинговые исследования

По состоянию на конец 2013 г. в Республике Беларусь осуществляли туристическую деятельность 1085 организаций, услугами которых воспользовалось более 920 тыс. организованных туристов и 578,8 тыс. экскурсантов.

Объем спроса на рынке туристических и экскурсионных услуг составляет примерно 2420 млрд руб. (общий объем оказанных платных услуг в данной сфере на территории республики за 2013 г.).

Предполагаемый объем сбыта продукции (оказания услуг): 800 млн руб. в год.

Ожидаемая доля рынка: 0,03 % в первый год функционирования.

Основные потребители, их характеристика: отечественные туристы, туристы из близлежащих стран (Россия, Украина). Предполагается, что «Панская усадьба» сможет привлечь туристов разных возрастных категорий. Будет запланирована развлекательная программа для детей. Цены на услуги будут варьировать в зависимости от сезонности, праздничных и выходных дней, что также позволит привлечь туристов с разным уровнем доходов. (Например, по будням цены на экскурсионные программы будут снижены).

Характеристика каналов сбыта: непосредственное оказание услуг.

Основные конкуренты, их характеристика: в Гродненской области по состоянию на конец 2013 г. зарегистрировано 246 агроусадьб [2], наиболее известные из них: «Над Неманом», усадьба «Белый аист», усадьба «Домик в деревне», усадьба «Лидский хуторок», усадьба «Ля Свяцка», усадьба «У Никодима» (в г. п. Мир). Данные усадьбы специализируются в основном на организации ночлега, питания, спектр предоставляемых услуг узкий (баня, бильярд, рыбалка).

Преимущества перед конкурентами: главным преимуществом является широкий спектр предоставляемых услуг. Так, например, планируется создание велосипедных экскурсионных маршрутов; организация вечеров исторической реконструкции. Также предполагается тесное сотрудничество с крупными предприятиями страны (с ОАО «Гродненский ликеро-водочный завод» – для продажи продукции, состоящей из натуральных природных компонентов (трав, настоек), с СП ОАО «Спартак» – для продвижения данной продукции среди туристов, с ОАО «8 Марта» – для создания и реализации на территории комплекса коллекции одежды в белорусском стиле и др.).

4. Финансово-экономические показатели проекта

Показатели проекта:

стоимость инвестиционного проекта:

300 тыс. долл.;

суммарная потребность в инвестициях:

185 тыс. долл.;



Рисунок 1 – Здания усадьбы в г. п. Порозово

динамический срок окупаемости проекта:
4,85 года;

чистый дисконтированный доход: 40 тыс. долл.;
внутренняя норма доходности: 34 %;

индекс доходности: 1,13.

5. Предложения инвестору

По состоянию на 2014 г. усадьба находится на балансе УЗ «Свислочская центральная районная больница» и выставлена на продажу на сайте Государственного Комитета по имуществу за 183 704 долл. [3]. Предполагается привлечение средств инвестора в размере 185 тыс. долл. Остальные средства для реализации проекта (пополнение оборотных активов и прочее) планируется привлечь на финансовом рынке (банковский кредит, выпуск ценных бумаг), а также реинвестировать часть получаемой прибыли.

Дополнительной гарантией для инвестора будет являться тот факт, что в соответствии с законодательством инвестиции, направленные на развитие объектов туристической индустрии как в процессе строительства, так и после ввода их в экс-

плуатацию, не могут быть безвозмездно национализированы, реквизированы, к ним также не могут быть применены меры, равные указанным по последствиям [4].

Литература

1. Государственная программа развития туризма в Республике Беларусь на 2011–2015 год : утв. постановлением Сов. Мин. Респ. Беларусь от 24.03.2011, № 373.
2. Официальный сайт Национального статистического комитета [Электронный ресурс]. – 2014. – Режим доступа : <http://www.belstat.gov.by/>. – Дата доступа : 10.09.2014.
3. Официальный сайт Государственного Комитета по имуществу [Электронный ресурс]. – 2014. – Режим доступа : <http://gki.gov.by/>. – Дата доступа : 20.09.2014.
4. О некоторых мерах государственной поддержки развития туризма в Республике Беларусь : Указа Президента Респ. Беларусь, 2 июня 2006 г., № 371 : в ред. Указа Президента Респ. Беларусь от 11 июля 2012 г. [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2012. – Режим доступа : <http://www.pravo.by/>. – Дата доступа : 12.09.2014.